

Rechtliche Probleme einer Leerstandsabgabe

Vielfach wurde aufgrund steigender Mieten und der herrschenden Wohnungsknappheit bereits von der Politik, jedoch meist bloß auf Landesebene, angedacht, eine Abgabe für leerstehende Wohnungen einzuführen. Nachdem vom Bund keine dementsprechenden Maßnahmen gesetzt wurden, haben sich nun einige Bundesländer selbst entschlossen aktiv zu werden und solche Abgaben einzuführen. In der Steiermark wurde bereits eine solche Abgabe im Landtag beschlossen, in Salzburg, Tirol und Vorarlberg ist sie geplant. Doch rechtlich befinden sich die Länder hier auf dünnem Eis.

Schon im Jahr 1982 wurde in Wien ein Gesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen beschlossen. Die Wiener Regelung sah vor, dass für unvermietete Wohnungen je nach Wohnungskategorie monatlich eine Abgabe eingehoben wird. Jedoch wurde die in der Folge vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) nach kurzer Zeit als verfassungswidrig aufgehoben, da die Norm nicht durch den zuständigen Gesetzgeber erlassen wurden. Die Kompetenz zur Erlassung von Gesetzen ist zwischen Bund und Ländern geteilt. Grundsätzlich ist das „Volkswohnwesen“ nach Art 11 Abs 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) in Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Nur wenn es sich um die bloße Schaffung einer Abgabe ohne eigentliche Regelung des Kompetenztatbestandes „Volkswohnwesen“ gehandelt hätte, wäre die Gesetzgebungskompetenz beim Land Wien gelegen. Der VfGH kam in der Folge zum Schluss, dass die Absicht der Wiener Regelung von vornherein ausschließlich darauf gerichtet war, die Eigentümer von Wohnungen zur Vermietung zu veranlassen, womit das „Volkswohnwesen“ geregelt wurde und im Ergebnis die Gesetzgebungskompetenz beim Bund lag. Nun stellt sich die Frage, insbesondere in Betrachtung der (geplanten) Gesetze einiger Bundesländer, welche Konsequenzen Leerstandsabgaben haben und wie diese rechtsicher eingeführt werden können.

Damit die Länder eine Leerstandsabgabe einführen können, die tatsächlich einen Lenkungseffekt aufweist, müsste die Kompetenzverteilung geändert und das „Volkswohnwesen“ auf die Länder übertragen werden. Auf eine solche Verfassungsänderung zielen die Ambitionen der Landeshauptleute ab. Inwieweit dies auf Bundesebene Anklang findet, ist abzuwarten und bleibt fraglich. Eine pauschale Einführung von Leerstandsabgaben für alle Orte ist jedenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr bleibt es, wie auch im steirischen Model und im Tiroler Gesetzesentwurf, den Gemeinden selbst überlassen, ob sie solche Abgaben einheben möchten. Tun sie dies, werden Einnahmen für die Gemeinde generiert, die auch anderweitig genutzt werden könnten.

Mit der Schaffung einer Leerstandsabgabe wäre für die Gemeinden jedoch ein erhöhter Verwaltungsaufwand verbunden, der wiederum Kosten erzeugt. Insbesondere die Ermittlung der leerstehenden Wohnungen wird sich für die Gemeinde als schwierig erweisen. Aufgrund des Verwaltungsaufwandes werden kleinere Gemeinden und sowie Gemeinden, die sich nicht in Tourismusgebieten befinden, voraussichtlich vom Einheben einer solchen Abgabe absehen.

Die Eigentümer werden veranlasst ihre Wohnungen auf den Markt zu bringen, um die Zahlung einer Leerstandsabgabe zu vermeiden. Dies hat zur Folge, dass längerfristig eine Senkung der Mietpreise zu erwarten ist. Jedoch ist zu erwarten, dass durch die Eigentümer der Wohnungen vermehrt befristete Mietverträge abgeschlossen werden, da bei solchen im Anwendungsbebereich des MRG nicht die Gefahr besteht, den Mietvertrag aufgrund der umfangreichen Kündigungsbeschränkungen nur aus wichtigen Gründen kündigen zu können. Der Mietvertrag endet im Fall einer Befristung durch Zeitablauf. Eine Leerstandsabgabe greift in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit ein und steht möglicherweise mit Elementen des Gleichheitssatzes in Konflikt, weshalb auch nach etwaiger Änderung der Kompetenzverteilung Beschwerden beim VfGH zu erwarten sind. Fraglich ist überdies, ob eine Leerstandsabgabe überhaupt das Potential hat, für Großinvestoren einen Lenkungseffekt zu generieren.

Eine rechtsichere Schaffung von Leerstandsabgaben durch die Länder wäre wohl nur mittels Änderung der Kompetenzverteilung möglich. Bis zu einer solchen befinden sich die Länder rechtlich auf sehr dünnem Eis. Weiters wären im jeweiligen Landesgesetz eine exakte Definition von Leerstand sowie ein detaillierter Ausnahmekatalog notwendig. Ebenso würden sich einheitliche Kriterien zur Ermittlung von Leerstand als vorteilhaft erweisen. Alternativ würde sich eine bundesgesetzliche Regelung anbieten.

Unsere Experten beraten Sie gerne über alle rechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit der Leerstandsabgabe.

DIE AUTOREN



Mag. Wilhelm Huck
PARTNER

Arbeitsrecht, Immobilien,
Prozessführung

E: wilhelm.huck@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>



Paul Wagner, LL.B. (WU)
JURISTISCHER MITARBEITER

E: paul.wagner@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>